ЗЕМЛЯ
Незламності



ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК В УКРАЇНІ

Аналітичний огляд
за 4 квартал та грудень 2023 року

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE | Center for Food and Land Use Research

Цей аналітичний огляд підготовлений завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у межах Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), яка виконується компанією Chemonics International. Думка авторів не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи Уряду США.

Докладніше про Програму USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО): https://www.facebook.com/usaid.agro/ Докладніше про KSE Агроцентр: https://agrocenter.kse.ua

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE | Center for Food and Land Use Research

ВСТУПНЕ СЛОВО



Сергій Кубах

керівник напряму земельної реформи Програми USAID з аграрного та сільського розвитку (АГРО)

Земельна реформа є одним із наймасштабніших економічних перетворень з часів проголошення незалежності України. Завдяки спільним зусиллям законодавчої та виконавчої влади, а також за підтримки міжнародних партнерів, зокрема й Програми USAID АГРО, у 2020-2021 роках був ухвалений законодавчий пакет земельної реформи, який дав старт процесу формування ринку земель сільськогосподарського призначення, лібералізації та дерегуляції земельних відносин.

За понад два роки, що минули з моменту відкриття ринку земель для фізичних осіб, не справдився жоден із міфів, які так завзято поширювали опоненти ринку. Українці знають ціну землі й не поспішають її продавати. Відтоді лише 1% сільськогосподарських земель потрапили в обіг. З них 99,5% залишились в аграрному виробництві. Щобільше, ринок земель вже допомагає відбудові українського агросектору попри подальшу агресію з боку Росії. За цей час вартість землі як капіталу зросла майже на майже 5,5 млрд дол. США, а обіг та використання сільгоспземель приносить громадам у середньому 10%-12% від сукупних доходів місцевих бюджетів.

1-го січня цього року розпочався новий етап земельної реформи, який відкрив ринок для українських юридичних осіб, і сприятиме залученню додаткових фінансових ресурсів до агросектору. За оцінками експертів дослідницько-аналітичного проєкту “Земля незламності”, що впроваджується KSE Агроцентр за підтримки Програми USAID АГРО, старт другого етапу ринку земель відкриває можливості для залучення аграріями до 17,5 млрд дол. США додаткових кредитних ресурсів. Таким чином, агровиробничий сектор України, третина якого зруйнована внаслідок агресії росії проти України, отримає ресурси для відновлення.

Важливо відзначити, що ринок земель передусім вигідний саме дрібним сільгоспвиробникам, які працюють переважно на власній землі. Вони нарешті зможуть повноцінно використовувати цей актив для розвитку бізнесу та інвестувати у свою справу на своїй землі. В рамках земельної реформи Україна успішно пройшла випробування прийнятої моделі ринку земель і може розвивати ліберальний ринок для забезпечення стійкості економіки під час війни на шляху вступу в ЄС.

СТИСЛО ПРО ГОЛОВНЕ

Стан ринку земель сільськогосподарського призначення

Відновлення ринку земель сільгосппризначення триває. Обіг земель у 2023 році зріс на 58% до 172,9 тис. га у порівнянні з 2022 роком. У 4 кв. 2023 р. кількість та площа транзакцій із сільгоспземлями була найвищою протягом 2023 року: 23,8 тис. угод сукупною площею 53,9 тис. га.

За інформацією Держгеокадастру всього з моменту відкриття ринку земель було укладено 195,9 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею 432,2 тис. га. Отже, станом на 1 січня 2024 року в обігу перебувало 1,05% від усіх сільгоспземель України.

Середньозважена ціна на сільськогосподарську землю зросла упродовж 2023 року на 8,3%, випередивши річні темпи інфляції в Україні. Отже, номінальна капіталізація ринку за підсумками минулого року збільшилась на 89,9 млрд грн, а з моменту відкриття ринку землі – на 179 млрд грн.

Обсяги продажу прав оренди комунальних земель через Prozorro.Продажі зросли більше ніж у чотири рази протягом усього 2023 року - з 402 аукціонів на ділянки сукупною площею 3,6 тис. га у 1-му кварталі до 1677 торгів на ділянки сукупною площею 14,5 тис. га у 4-му кварталі. Всього з моменту старту електронних аукціонів на платформі Prozorro.Продажі у листопаді 2021 року було успішно передано в оренду 5504 земельних ділянок комунальної власності сільськогосподарського призначення сукупною площею 48,7 тис. га, що приносить громадам щорічно 428,5 млн грн доходу.

Вплив війни на ринок земель

Повномасштабне вторгнення росії в Україну негативно вплинуло на ринок сільгоспземель в Україні. У 2023 році ринок частково відновився, однак його щоденні обсяги менші, ніж до повномасштабного вторгнення. У другій половині 2023 р.у середньому щоденно укладалось угод купівлі-продажу на 529 га, або на 37% менше, ніж до лютого 2022 р.

За нашими розрахунками, через вторгнення РФ не було укладено 120 тис. угод сукупною площею 355,5 тис. га. Таким чином втрати ринку сягнули 325 млн дол. США або 12,4 млрд грн.

Економічний ефект від запровадження ринку земель

За понад два роки з моменту відкриття ринку сільгоспземель в умовах повномасштабної війни росії проти України вартість землі зросла на 10%, що еквівалентно зростанню вартості потенційної застави на 5,5 млрд дол. США.
Враховуючи чинний коефіцієнт ліквідності сільгоспділянок як застави на рівні 0,35, зазначене збільшення вартості землі могло б згенерувати її власникам та агросектору додаткових кредитів на 1,9 млрд дол. США. Для порівняння, на кінець 2023 року обсяг банківського боргу аграрного сектору України становив приблизно 3,5 млрд дол. США. Отже, активніше використання землі

як застави дозволило б у кілька разів збільшити обсяги фінансування аграрного сектору та власників земельних ділянок.

Завдяки відкриттю ринку землі для юридичних осіб з 1-го січня цього року, у майбутньому очікується зростання вартості землі приблизно на 40%, а отже і капіталізація ринку земель збільшиться до майже 50 млрд дол. США. Тобто потенційний обсяг кредитного фінансування міг би скласти 17,5 млрд дол. США. Це б своєю чергою дозволило перекрити розрив у фінансуванні українського агросектору, який наразі становить близько 21 млрд дол. США, і таким чином задовольнити потреби у короткостроковому фінансуванні, а також інвестиціях у відбудову, відновлення й розвиток.

Щобільше, подальший розвиток ринку, підвищення його прозорості сприятимуть зростанню коефіцієнта ліквідності землі до показників розвинутих країн – на рівні 0,6-0,8, що буде автоматично збільшувати обсяг можливого кредитування.

Надходження до бюджетів громад в результаті функціонування ринку земель

За 11 міс. 2023 р., завдяки обігу та використанню сільгоспземель бюджети громад поповнилися на 33,7 млрд грн. Це майже 12% сукупних податкових надходжень. Найбільшу частку від цих доходів згенерувала оренда комунальної землі. За 11 міс. 2023 р. громади отримали 18 млрд грн орендної плати, або близько 4% від усіх надходжень. Втім, більшість з цих надходжень припадають на договори оренди, що були укладені або за старою процедурою офлайн-аукціонів, що діяли з 2013 до жовтня 2021 року, або ж за прямими договорами у неконкурентний та непрозорий спосіб.

Для порівняння, протягом 2015-2021 рр. за старим непрозорим механізмом в оренду було передано 331 тис. га землі, що майже у 7 разів більше від обсягу земель, що були передані через земельні торги на Прозорро.Продажі. Наразі, невідомо про точні обсяги земель, переданих в оренду за усіма процедурами протягом останніх 20 років. Втім, навіть якщо взяти наявні дані лише за 2015-2021 роки, й припустити, що частка землі, переданої в оренду через онлайн-аукціони, складає 13% (верхня межа), приріст річних орендних доходів громад завдяки повному переходу на Прозорро.Продажі, може скласти близько 29 млрд грн. Деякі громади вже йдуть цим шляхом й уклали на конкурентних онлайн-аукціонах договорів про оренду сільськогосподарської землі на суми, що складають 5-15% їхніх річних бюджетних доходів.

Ще одним потенційним джерелом збільшення доходів громад від обігу та використання сільгоспземель є збільшення рівня реєстрації земель у Державному земельному кадастрі, який наразі становить 77% від загальної кількості таких земель. Ділянки, відомості про які не внесені до ДЗК, знаходяться поза прозорим ринком: таку землю не можна офіційно продати чи здати в оренду, з неї не буде сплачено земельний податок або навіть єдиний податок ФОПа-аграрія. Потенціал зростання бюджетних доходів громад завдяки реєстрації усіх сільгоспземель у ДЗК може сягнути 2% від усіх надходжень у 2023 р. або понад 10 млрд грн. Це плюс 15% до поточного рівня

капітальних видатків (які вважаються видатками розвитку) або 60% від поточних видатків громад на освіту.

Залучення інвестицій в аграрний сектор

За період функціонування ринку загальна сума інвестицій у купівлю сільськогосподарської землі склала 17 млрд грн. З них 9,5 млрд (56%) інвестовані вже після початку повномасштабного вторгнення росії.

Станом на грудень 2023 р. агросектору було видано банківських кредитів на суму 115.81 млрд грн. З них 47.5% (54,1 млрд грн) - терміном до 1 року для поповнення обігових коштів. Кредити строком на понад рік для фінансування капітальних інвестицій складають 53,5% (56,7 млрд грн), з яких лише 3,7 млрд грн склали довготривалі кредити строком на понад 5 років. 75% кредитів видані у національній валюті.

Середній показник залучених кредитних коштів в розрахунку на гектар сільськогосподарської землі по Україні становить 2792 грн/га. Водночас в окремих регіонах він суттєво вищий, як, наприклад, у Київській (21 53 грн/га), Львівській (5552 грн/га), Тернопільській (5759 грн/га), Хмельницькій (3198 грн/га) областях. Серед нових кредитів, виданих протягом березня 2022 – грудня 2023 років, землею сільгосппризначення забезпечені близько 10,3%, на загальну суму 357 млн грн. Загальна площа землі у заставі склала 15,5 тис. га. Порівняно із середнім значенням у травні 2023 року, частка землі сільгосппризначення у структурі забезпечення виданих кредитів у другому півріччі минулого року зросла на 4%.

Шляхи удосконалення земельного законодавства

У зв'язку з відкриттям ринку земель для юридичних осіб потребують доопрацювання чинні нормативні акти та процедури в частині удосконалення механізму перевірки нових власників землі та концентрації землі в одних руках, встановлення запобіжників та забезпечення прозорості угод купівлі-продажу.

З вересня 2023 року набув чинності Закон України № 3272-IX, однак необхідні зміни до нормативно-правових актів не були здійснені у встановлений термін й відтак продаж прав суборенди державних сільгоспземель не розпочався з 1 січня 2024 року, як це було передбачено законом.

У Верховній Раді з'явилась низка законодавчих ініціатив щодо поновлення для військовослужбовців- учасників бойових дій та членів сімей безоплатної приватизації земельних ділянок сільгосппризначення з державного або комунального фонду.

На думку експертів KSE Агроцентр, дані законодавчі ініціативи можуть мати негативні соціальні та корупційні наслідки. Тож замість провокування земельної корупції, законодавцям варто сфокусуватись на реформуванні інституту безоплатної приватизації земель, як про це зазначено у Державній антикорупційній програмі на 2023-2025 рр., а захисникам і захисницям та сім'ям загиблих - віддячити повагою, грошима та іншим довічним забезпеченням відповідно до найкращих світових практик.

1. СТАН РИНКУ ЗЕМЕЛЬ У 4 КВ. ТА ГРУДНІ 2023 РОКУ

КЛЮЧОВІ ПОКАЗНИКИ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ СТАНОМ НА 1 СІЧНЯ 2024 РОКУ	
Зареєстровано всього земель в державному земельному кадастрі	44,7 млн га (74,1%)
Зареєстровано с/г земель в державному земельному кадастрі	32,9 млн га (77,0%)
Середня нормативна грошова оцінка ріллі	28 924 грн/га
Середньозважений розмір орендної плати за ділянки с/г призначення комунальної власності (на земельних торгах)*	8 798 грн/га
Середньозважена ціна купівлі-продажу ділянки с/г призначення**	36 284 грн/га
Прокредитовано під заставу земель с/г призначення площею***	15 460 га
Середня кількість угод купівлі-продажу на день у листопаді 2023 р.	264
Середній розмір земельної ділянки угоди купівлі-продажу	2,21 га
Кількість укладених угод купівлі-продажу, всього	195 929
Площа зареєстрованих угод купівлі-продажу, всього	432 213 га

* за даними «Прозорро.Продажі» з листопада 2021 року станом на 1 січня 2024 року, більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар
** середньозважена за площею ціна за період з 01.07.2021 до 01.01.2024 р., більші ділянки отримують більшу вагу при розрахунку середньої ціни за гектар, 1% найдорожчих та 1% найдешевших ділянок не враховуються при розрахунку.
*** з 01.01.2022 по 31.12.2023

Відновлення ринку земель сільськогосподарського призначення після тимчасової зупинки внаслідок повномасштабної агресії РФ триває. Станом на кінець 2023 року в обігу було 172,9 тис. га сільськогосподарської землі, в той час, як за результатами 2022 року в обігу перебувало 109,5 тис. га, з яких 50,3 тис. га було продано до 24 лютого 2022 року. Таким чином, приріст землі в обігу у 2023 році, у порівнянні з попереднім, склав 58%.

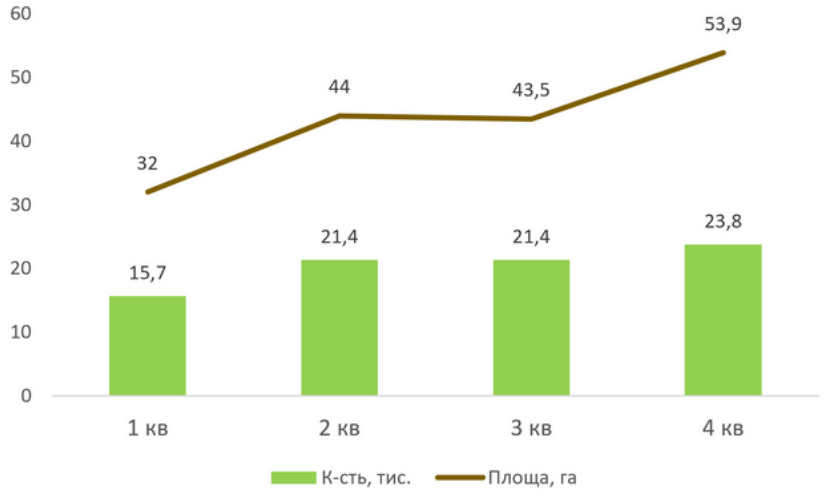


Рис. 1.
Динаміка транзакцій купівлі-продажу земель с/г призначення за 1-4 кв. 2023 р.

За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2023 по 31.12.2023

У 4 кв. 2023 р. кількість та площа транзакцій із сільгоспземлею була найвищою протягом 2023 року: 23,8 тис. угод сукупною площею 53,9 тис. га. У порівнянні із 3 кв. 2023 р. ринок купівлі-продажу зріс на 10,2% за кількістю угод і на 23,9% за площею земель в обігу. А в порівнянні з 1 кв. 2023 р. зростання в останньому кварталі становило 52,2% за кількістю транзакцій та 69,7% за площею земель в обігу.

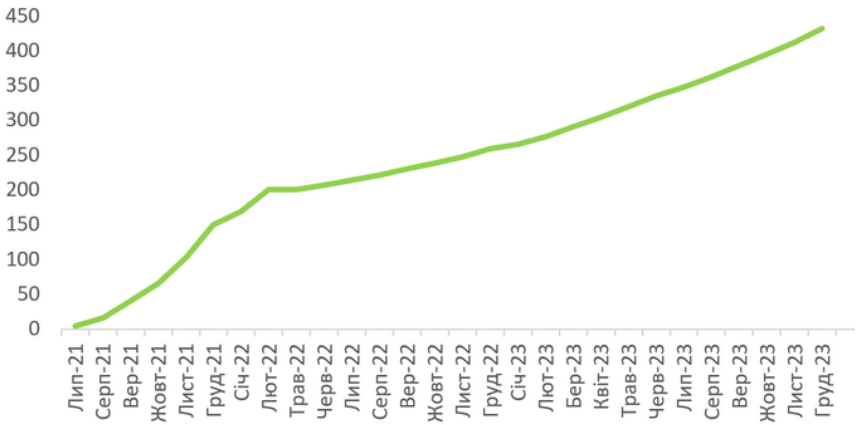


Рис. 2.
Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (кумулятивно), тис.га.

За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.12.2023

У грудні 2023 року було укладено 8,2 тис. угод сукупною площею 19,8 тис. га. За кількістю угод, у порівнянні з листопадом ринок зріс на 2%, в той час, як за обсягом транзакованих площ – на 12%.

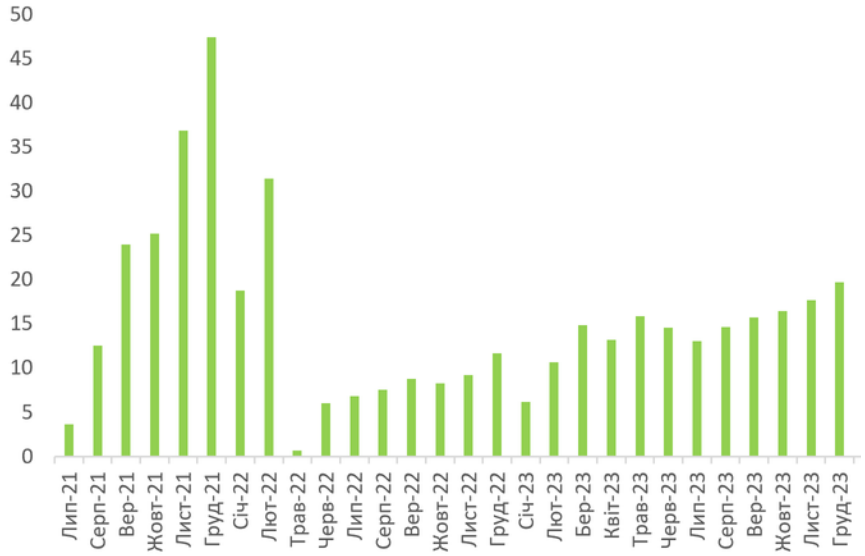


Рис. 3.
Динаміка обсягу угод купівлі-продажу (помісячно), тис. га.

За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.12.2023

За інформацією Держгеокадастру всього з моменту відкриття ринку земель було укладено 195,9 тис. угод купівлі-продажу сукупною площею 432,2 тис. га. Отже, станом на 1 січня 2024 року в обігу перебувало 1,05% від всіх с/г земель України.

Лідерами за кількістю земель в обігу є Харківська (1,9%), Івано-Франківська (1,74%) і Полтавська (1,65%) області. Найнижчу частку земель в обігу мають Донецька (0,35%) та Луганська (0,31%) області, більшість територій яких окуповані росією ще з 2014 року.

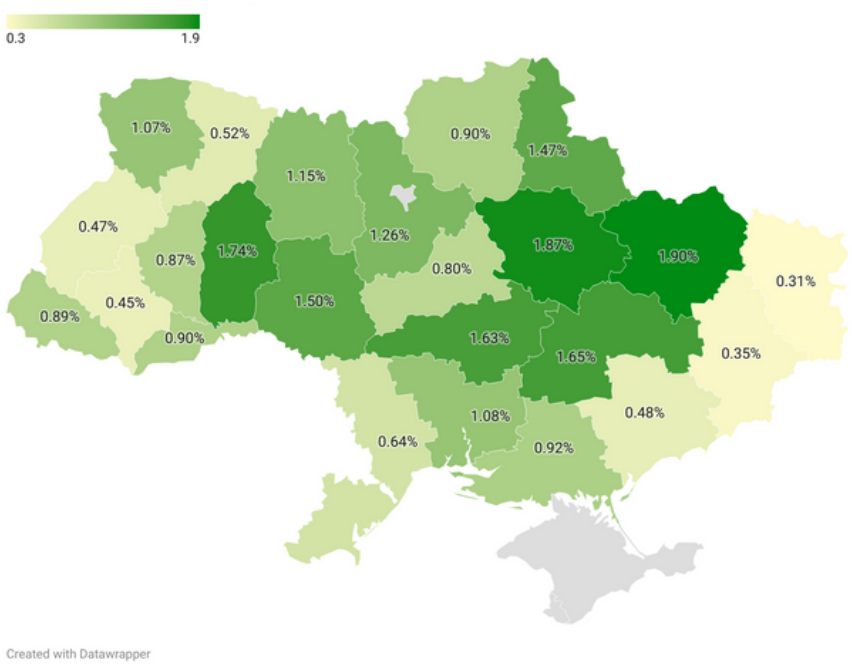


Рис. 4.
Частка земель в обігу від загальної кількості сільгоспземель в області

За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.12.2023

ЦІНИ НА СІЛЬГОСПЗЕМЛЮ ПОВОЛІ ЗНИЖУЮТЬСЯ

Середньозважена ціна на сільгоспземлю у 2023 році становила 37 тис. грн/га, що на 13% вище від показника позаминулого року (32,8 тис. грн/га у 2022 р.). У 4 кв. 2023 р. середньозважена ціна на сільськогосподарську землю знизилась на 2% у порівнянні з попереднім кварталом - з 38,5 тис. грн/га до 37,7 тис. грн/га. Однак зниження цін не торкнулось земель з цільовим призначенням «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», які навпаки - здорожчали з 39,1 тис. грн/га у 3-му кв. до 39,4 тис. грн/га у 4-му кв. 2023 р.

Середньозважена ціна на сільськогосподарську землю зросла упродовж 2023 року на 8,3%, випередивши річні темпи інфляції в Україні (5,1% станом на 01.12.2023). Таким чином номінальна капіталізація ринку за підсумками минулого року зросла на 89,9 млрд грн, а з моменту відкриття ринку землі в липні 2021 року – на 179 млрд грн, що створює додаткові можливості для із залучення землевласниками фінансування під заставу землі.

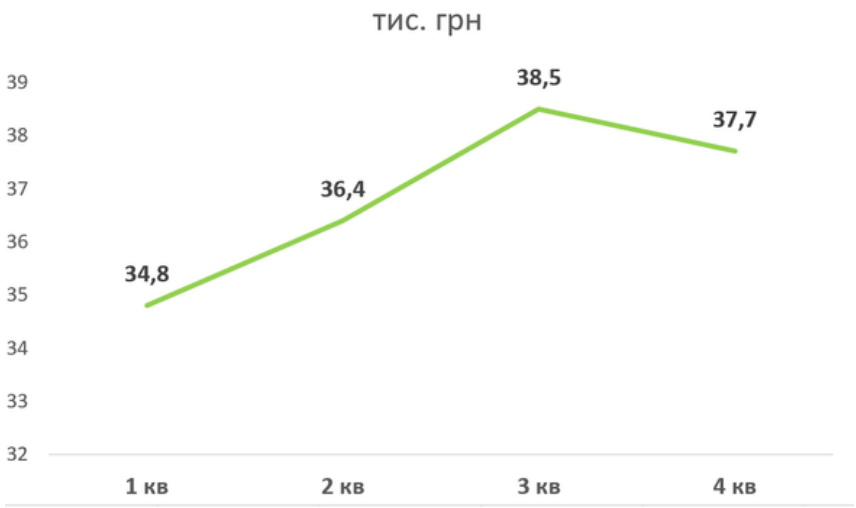
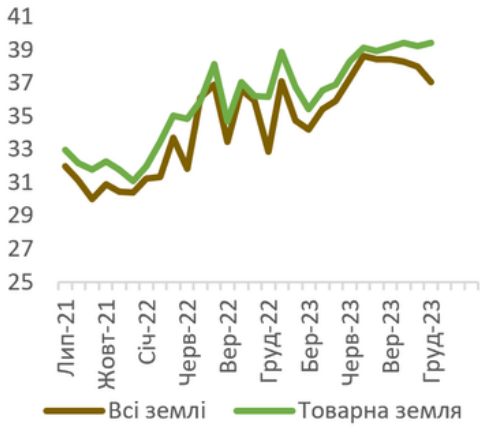


Рис. 5. Середньозважена ціна 1 га землі сільгосппризначення у 1-4 кварталі 2023 року

За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2023 по 31.12.2023

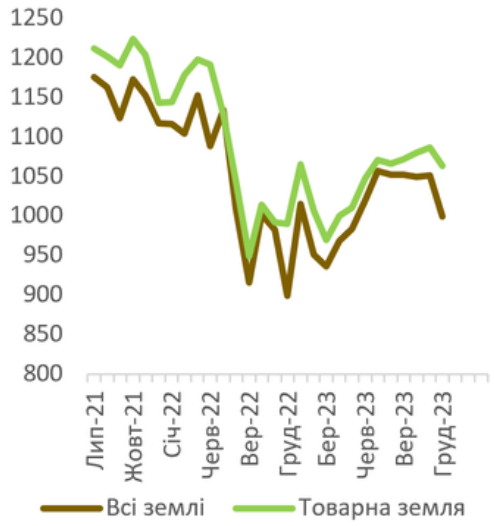
Ситуація з цінами на сільгоспземлю у грудні 2023 року в цілому відповідає квартальним показникам. Середньозважена ціна на всі землі у грудні становила 37,0 тис. грн/га, на «товарні» землі – 39,4 тис. грн/га, проти 38,0 тис. грн/га та 39,3 тис. грн/га відповідно у листопаді. В доларовому еквіваленті ціни у грудні минулого року знизились на усі без виключення види сільгоспземель через девальвацію гривні. Аналогічне скорочення ми спостерігали й у грудні 2022 та 2021 років.

Рис. 6. Динаміка середньозважених цін, тис. грн/га



За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2023 по 31.12.2023

Рис. 7. Динаміка середньозважених цін, $/га



За даними Держгеокадастру за період з 01.01.2023 по 31.12.2023

В регіональному розрізі найвищі ціни на землю у 2023 році спостерігалися в Івано-Франківській, Львівській, Тернопільській, Київській та Полтавській областях, найнижчі - в областях, що найбільше потерпали від окупації або бойових дій – Луганській, Запорізькій та Херсонській. Високі ціни в західних областях України, ймовірно, пов’язані не стільки з високою якістю ґрунтів в цих регіонах, а з накладеними обмеженнями на ринку, що призводять до високих транзакційних витрат. Так, за словами учасників ринку, ціни на оформлення угоди коливаються в діапазоні 12-15 тис. грн за угоду. Враховуючи, що в середньому розмір успадкованої «товарної» ділянки у Львівській област становить 0,5 га, а в Івано-Франківській області - 0,4 га, вартість земельної ділянки може бути співмірною із витратами на оформлення угоди, і це може просто “відбивати бажання” укладати та реєструвати подібні угоди. Відтак – угоди купівлі-продажу в цих областях укладаються з більшими ділянками (в середньому 0,7 га в Івано-Франківській області, і 1 га у Львівській, що практично вдвічі більше за розмір успадкованих ділянок) та ділянками, що мають, ймовірно, кращі ґрунти, що і спричиняє високі середні ціни в цих регіонах. Гіпотезу, що високі ціни в цих регіонах спричинені виключенням менш коштовних ділянок з обігу, також підтримує статистика щодо відсотка земель в обігу: у цих двох областях найменш ліквідний ринок землі в усій Україні (за виключенням Донецької та Луганської областей), частка земель в обігу складає менш як 0,5% для обох регіонів.

Для усього 2023 року властива тенденція укладання угод за ціною, що майже не відрізняється від нормативної грошової оцінки (НГО). 4-й квартал 2023 року не став виключенням - 53% угод укладались за ціною, що не відрізняється від НГО більш ніж на 2%.

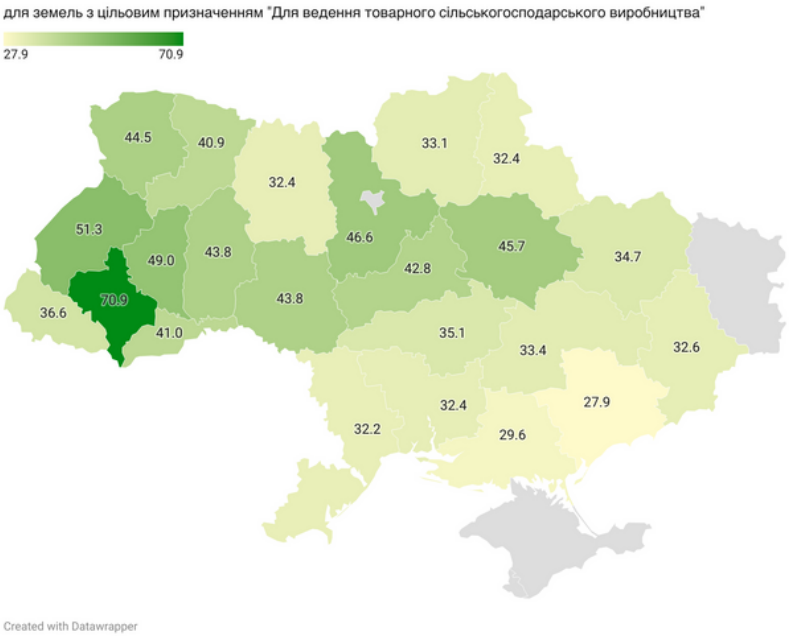


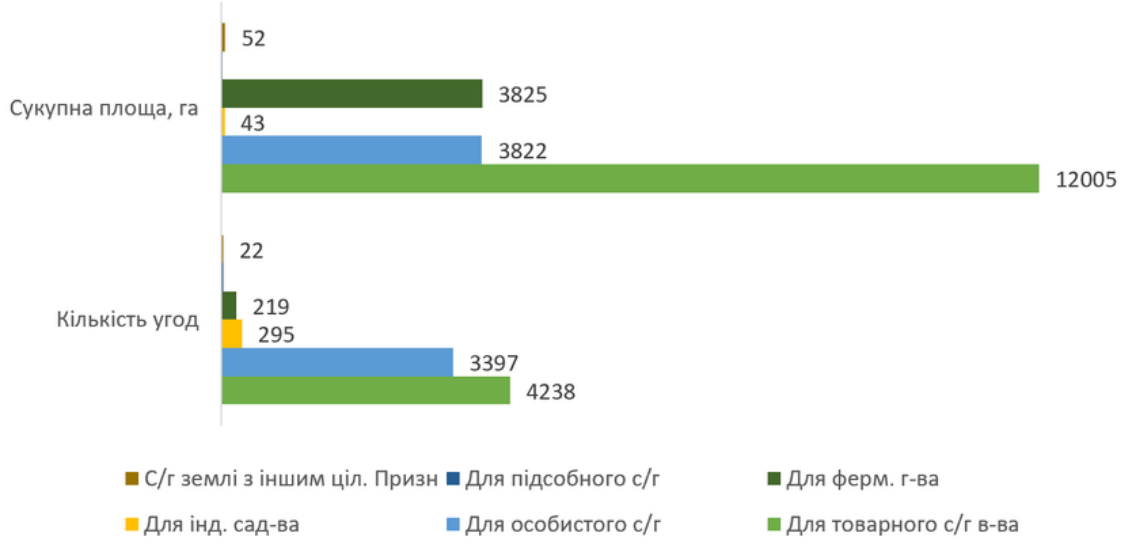
Рис. 8. Середньозважені ціни за областями у 2023 році, тис. грн/га

За даними Держгеокадастру за період з 01.07.2021 по 31.12.2023

В ОБІГУ ПЕРЕВАЖНО КОЛИШНЯ ПІДМОРАТОРНА ЗЕМЛЯ

За підсумками 4-го кв. 2023 р. 94% угод купівлі-продажу укладались із землями для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які до липня 2021 року були повністю під мораторієм (48% угод) та землями для ведення особистого селянського господарства, які були під мораторієм частково (47% угод). Через більшу середню площу ділянки «товарні» землі у 4-му кв. займали 65% від усього обігу сільгоспземель, в той час, як сукупна площа проданих «земель ОСГ» становила 26%. В цілому розподіл транзакованих земель за цільовим призначенням є сталим, та суттєво не варіювався протягом 2023 року.

Рис. 9. Розподіл угод купівлі-продажу за цільовим призначенням земельної ділянки у грудні



За даними Держгеокадастру за період з 01.12.2023 по 31.12.2023

У грудні 2023 року зросла кількість угод, укладених щодо земель для ведення фермерського господарства: 3% від укладених угод мали відповідне цільове призначення, а сукупна площа таких ділянок сягнула 19% від загальної площі проданих земель у грудні 2023 року. Товарні землі займали 52% від кількості угод і 61% від площі угод, укладених у грудні 2023 року, в той час, як землі ОСГ за кількістю угод мали частку на рівні 42% і лише 19% за площею транзакованих земель в грудні 2023 року.

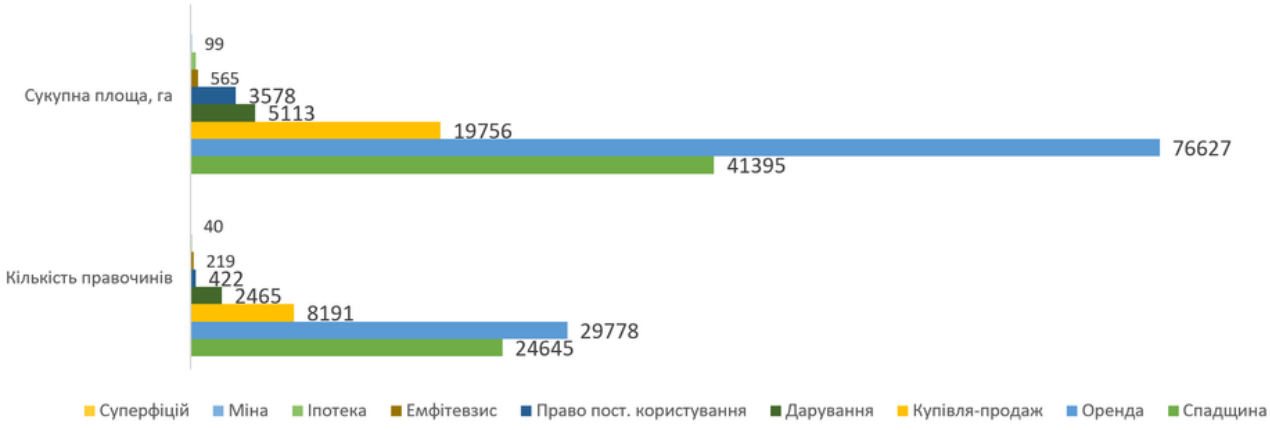
РИНОК ОРЕНДИ ВТРИЧІ БІЛЬШИЙ ЗА РИНОК КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Структура правочинів в 4 кв. 2020 р. не зазнала суттєвих змін, у порівнянні із 3 кв. 2023 р. Три найпоширеніші типи правочинів із сільськогосподарськими землями – це спадщина (40%), оренда (43%) та купівля-продаж (12%), які становлять 95% від всіх правочинів у 4 кв. 2023 р. При цьому сукупна площа угод оренди переважає площу угод купівлі-продажу у 3,5 раза.

У порівнянні із попереднім періодом, у 4 кв. 2023 р. зросла кількість усіх типів правочинів, за виключенням договорів міни. Найбільше у процентному виразі зросла іпотека - з 136 до 358 договорів.

Кількість договорів оренди також суттєво зросла у порівнянні із попереднім кварталом: до 203 тис. га проти 141 тис. га, однак залишається суттєво меншою за кількість договорів оренди в другому кварталі (310 тис. га).

Рис. 10. Земельні угоди за видами правочинів у грудні 2023 року



За даними Держгеокадастру за період з 01.12.2023 по 31.12.2023

ОБСЯГ ЗЕМЕЛЬНИХ АУКЦІОНІВ ОНОВЛЮЄ РЕКОРД

Починаючи з жовтня 2021 року, надання комунальних земель в оренду відбувається через електронні аукціони на платформі Prozorro.Продажі. Відтоді було успішно передано в оренду 5504 сільськогосподарських земельних ділянок комунальної власності сукупною площею 48,7 тис. га, що приносить громадам щорічно 428,5 млн грн доходу. За весь час проведення земельних торгів на платформі Prozorro.Продажі середньозважена ціна оренди становить 8,8 тис. грн/га, при середньозваженій стартовій ціні у 2,4 тис. грн/га. Отже, земельні аукціони на платформі Prozorro.Продажі показали себе як ефективний та прозорий механізм передання в оренду комунальних земель.

Обсяги продажу прав оренди на комунальні землі через Prozorro.Продажі зростали протягом усього 2023 року. Якщо в 1 кв. було проведено всього 402 земельних аукціони сукупною площею 3,6 тис. га, то у 4 кв. цього року було проведено вже 1677 земельних торгів сукупною площею 14,5 тис. га – це зростання більш ніж у чотири рази. Грудень став четвертим поспіль місяцем зростання кількості переданої в оренду через Prozorro.Продажі комунальної сільгоспземлі. Всього органами місцевого самоврядування в грудні було передано в оренду 4,9 тис. га. сільськогосподарських земель комунальної власності.

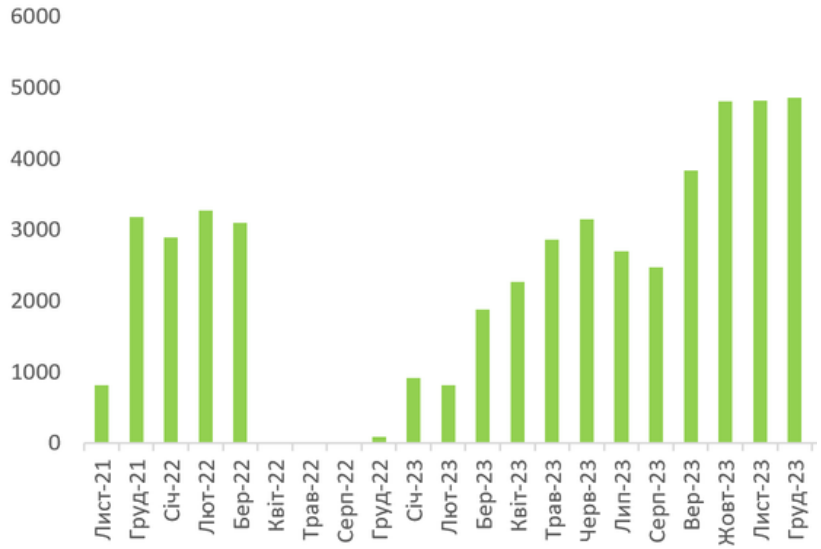


Рис. 11. Динаміка продажу прав оренди на земельних торгах,га

Джерело: Прозорро. Продажі, за період з листопада 2021 року по грудень 2023 року

Ціни на оренду на земельних аукціонах були динамічними впродовж 2023 року. Протягом перших трьох кварталів спостерігалось суттєве скорочення цін: у 1 кв. ціна гектара була на рівні 8,9 тис. грн, у 2 кв. – 8,2 тис. грн, а у 3 кв. ціна впала до 6,8 тис. грн/га. Натомість у 4 кв. 2023 р. ціни відіграли падіння і становили 7,6 тис. грн/га. Причиною зниження цін упродовж перших 9 місяців минулого року ймовірно було погіршення фінансового стану агровиробників за низьких внутрішніх цін та збільшення витрат на складові виробництва та логістику. Підвищення цін у 4 кв. 2023 ми пов'язуємо із завершенням збору врожаю.

Середньозважена вартість купівлі-продажу земельних ділянок у 4 кв. 2023 р. орієнтовно дорівнює вартості 5 років оренди земельних ділянок через електронні аукціони. Такий незначний розрив між цінами купівлі та цінами оренди земель свідчить про те, що офіційні ціни купівлі-продажу можуть бути заниженими та не відображати реальної ринкової вартості земельних ділянок.

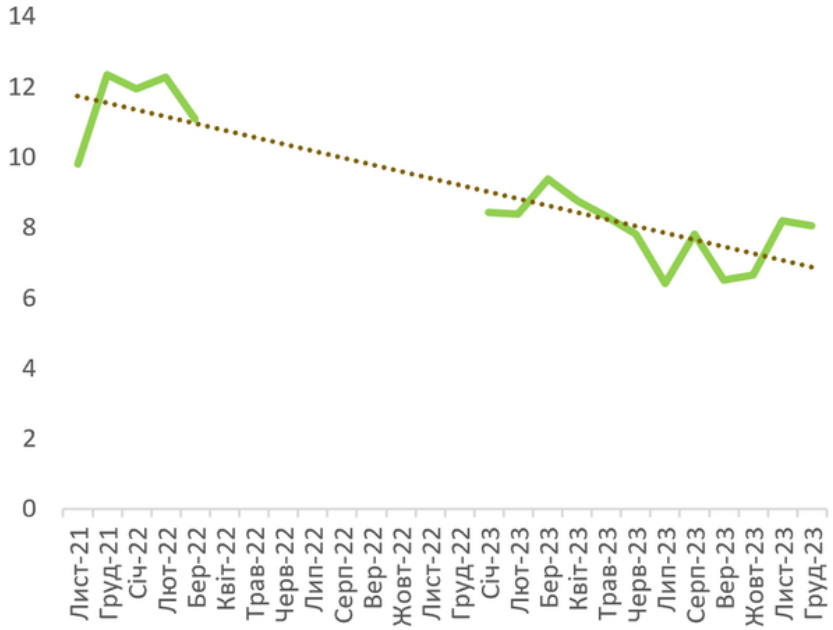


Рис. 12. Динаміка цін на земельних торгах, тис. грн/га

Джерело: Прозорро. Продажі, за період з листопада 2021 року по грудень 2023 року

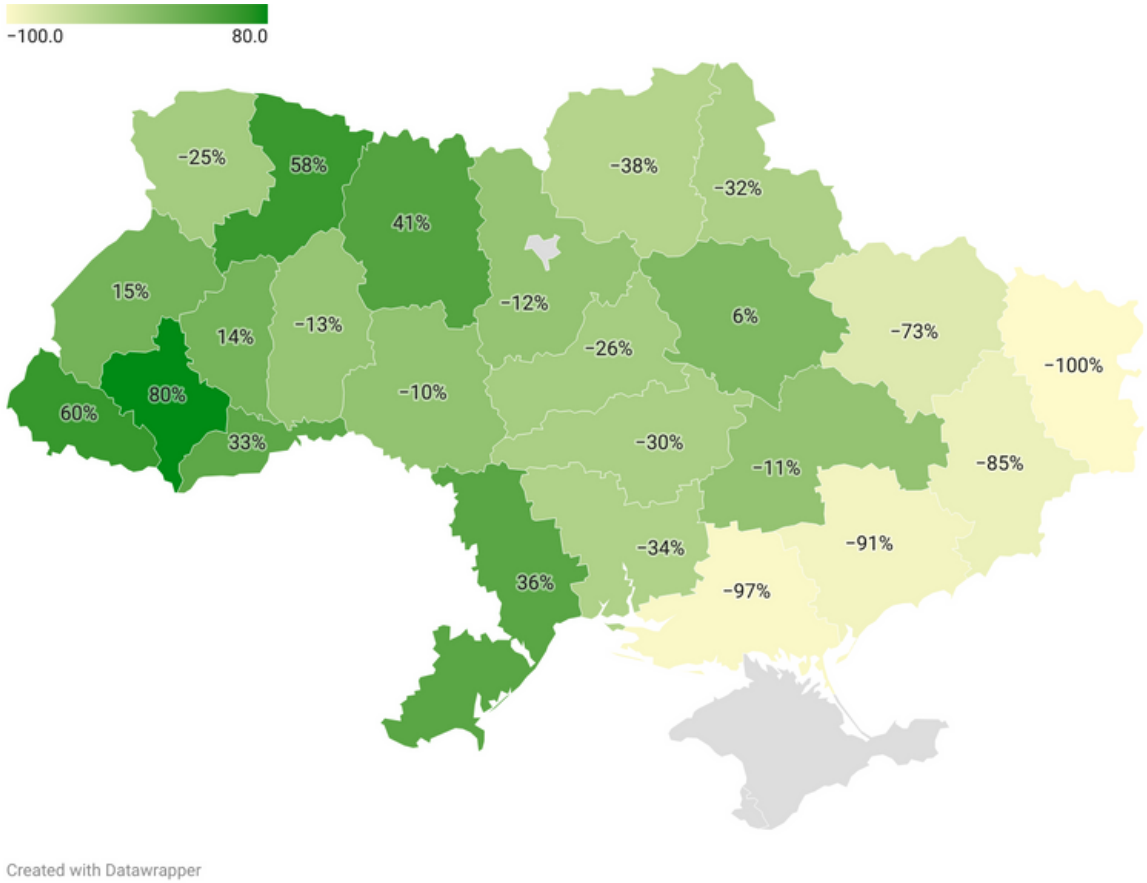
2. ВПЛИВ ВІЙНИ НА РИНОК ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Повномасштабне вторгнення росії в Україну суттєво вплинуло на ринок земель в Україні. У перші три місяці після повномасштабного вторгнення державні реєстри були закриті, що повністю зупинило транзакції купівлі-продажу сільськогосподарської землі. Після поновлення реєстрації правочинів у травні 2022 року обсяг ринку сільгоспземель суттєво скоротився. Якщо до повномасштабного вторгнення, в середньому щоденно укладалось угод на 841 га, то у травні 2022 року цей показник впав до 196 га. Відновлення ринку земель у 2022 році було помірним – середньоденна площа укладених угод за результатами року становила лише 262 га, що більш ніж утричі менше від аналогічного показника до повномасштабного вторгнення. У 2023 році відновлення ринку продовжилось, хоча його щоденні обсяги усе ще менші, ніж до повномасштабного вторгнення. У другій половині 2023 року у середньому щоденно укладалось угод купівлі-продажу на 529 гектарів, або на 37% менше, ніж до повномасштабного вторгнення.

Падіння, а згодом і відновлення ринку після лютого 2022 року відбувалось нерівномірно по Україні - на територіях, окупованих або охоплених бойовими діями, ринок землі де-факто зупинився. Для Харківської, Донецької, Запорізької, Луганської та Херсонської областей обсяг проданої землі скоротився на 73% і більше. У Чернігівській і Сумській областях, які суттєво постраждали від вторгнення РФ, обсяги ринку знизились на 32-38%. У центральних регіонах України ринок зменшився на 10-30%.

Західні регіони України, навпаки, демонстрували зростання, перевершивши показники до повномасштабного вторгнення. Так, у Рівненській області зростання обсягів ринку становило 58%, у Закарпатській – 60%, в Івано-Франківській – 80%.

Рис. 13.
Зміна середньої площі угод купівлі-продажу, %



Власні розрахунки на базі даних Держгеокадастру за період з 1.07.2023 року по 31.12.2023 у порівнянні з періодом з 01.07.2021 по 24.02.2022

Натомість падіння площі проданих земель не завжди призводило до падіння обсягу ринку в монетарному вимірі, адже номінальні ціни на ринку після повномасштабного вторгнення зросли. Якщо середньозважена ціна в Україні до повномасштабного вторгнення була 30,7 тис. грн/га, то середньозважена ціна у 2023 році становила 37,0 тис. грн/га, тобто на 21% більше. Як і обсяги транзакцій, ціни на сільськогосподарську землю змінювалися нерівномірно за регіонами України.

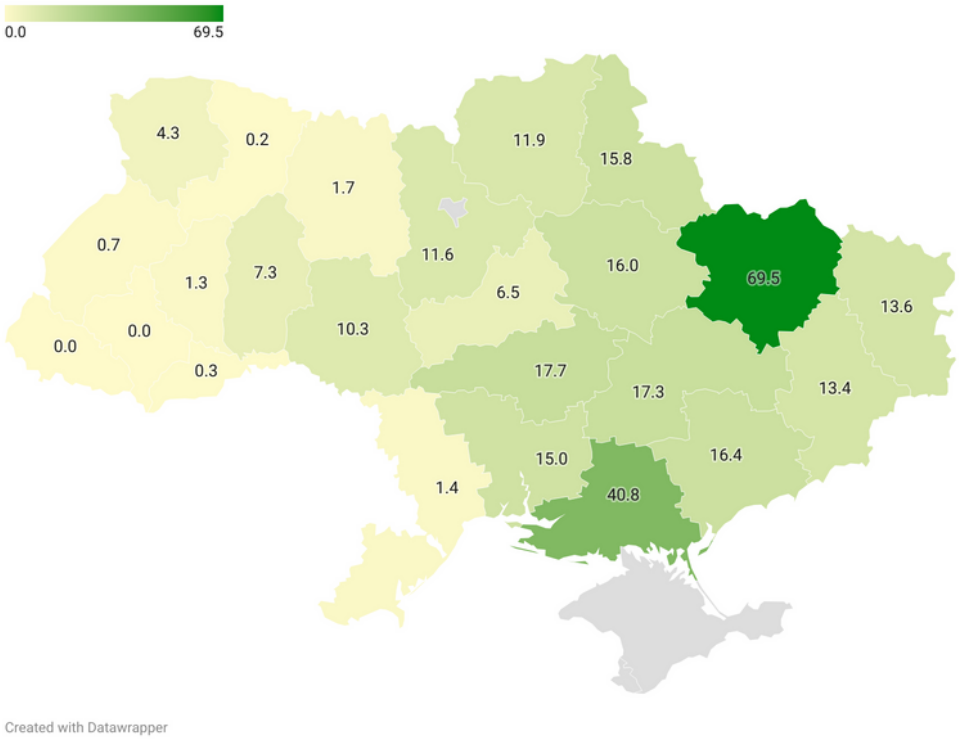
Найбільше ціни на сільськогосподарську землю зросли в західних регіонах України, де зростання становило від 20 до 40%, залежно від регіону. Натомість найменше зростання відбулося в східних областях – максимум до 10%.

Серед областей, де продовжуються активні бойові дії, виділяється Херсонська область, у якій ціни на сільгоспземлю зросли на 32%. Головні причини цього – низька база для порівняння, оскільки ціни в Херсонській області до повномасштабного вторгнення становили лише 23,8 тис. грн/га, а також мала кількість транзакцій. Так, за друге півріччя 2023 року в Херсонській області було укладено лише 80 угод. За такої кількості угод середнє значення може суттєво залежати від незначної кількості угод, укладених за високою ціною.

Низька база для порівняння також може слугувати основною причиною зростання ціни на 22% в Миколаївській області, адже до повномасштабного вторгнення середньозважена ціна в цьому регіоні складала лише 25,4 тис. грн/га. Аномальною також виглядає зміна ціни в Одеській області, де ціни у 2023 році впали до 31,8 тис. грн/га з 35,2 тис. грн/га до повномасштабного вторгнення. Визначення причин такої зміни ціни в Одеській області потребує додаткових досліджень.

Через скорочення кількості укладених угод ринок землі зазнав втрат від повномасштабного вторгнення. За нашими розрахунками, через вторгнення РФ не було укладено 120 тис. угод сукупною площею 355,5 тис. га. Таким чином втрати ринку сягнули 325 млн дол. США або 12,4 млрд грн. Найбільших втрат зазнали Харківська область, яка до повномасштабного вторгнення мала найбільшу частку земель в обігу, а також Херсонська область.

Рис. 15.
Втрати ринку земель від повномасштабного вторгнення, млн дол. США



Власні розрахунки на базі даних Держгеокадастру за період з 1.07.2023 року по 31.12.2023 у порівнянні з періодом з 01.07.2021 по 24.02.2022

3. ЕКОНОМІЧНИЙ ЕФЕКТ ВІД ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬГОСППРИЗНАЧЕННЯ: РОЛЬ ЗЕМЛІ У ЗАЛУЧЕНІ ФІНАНСОВИХ РЕСУРСІВ

Розвиток ринку землі є вкрай важливим для залучення фінансових ресурсів в агросектор та підвищення спроможності землевласників, сільгоспвиробників і, як наслідок, громад.

РУЙНУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ СПРОМОЖНОСТІ ВИРОБНИКІВ ТА ЗАСТАВИ В АГРАРНОМУ СЕКТОРІ

Через військову агресію росії, аграрний сектор України продовжує зазнавати подвійного удару, який послаблює можливості сектору залучати кредитні ресурси та в цілому знижує його економічну спроможність. З одного боку, через постійні проблеми з експортом зернових та олійних (через блокування росією судноплавства на Чорному морі, бомбардування річкової інфраструктури на Дунаї, ускладнення експорту шляхами солідарності через західних сусідів України), внутрішні ціни впали нижче собівартості виробництва (див. Рис) і українські сільгоспвиробники вже другий рік поспіль зазнають фінансових втрат.

Як результат, за оцінкою KSE, економічні втрати аграрного сектору становлять $40,2 млрд **[1]**, що перевищує сукупну додану вартість сектору у рекордному 2021 році. При цьому аграрії в інших країнах, як, наприклад у США та Німеччині, у 2022 та 2023 роках отримали рекордні за останню декаду прибутки.

Російська агресія вже знищила активів в агросекторі на близько $9 млрд (KSE, 2023), що становить приблизно третину всього акумульованого капіталу в секторі. Іншими словами, обсяг потенційного забезпечення кредитів в аграрному секторі зменшився на третину. Таким чином, значне погіршення фінансового стану та руйнування об'єктів застави суттєво підривають спроможність аграріїв залучати фінансові ресурси для поповнення обігового капіталу, про довгострокові інвестиції – годі й казати.

ЗЕМЛЯ ЯК ДОДАТКОВА ЗАСТАВА І МОЖЛИВІСТЬ ЗАЛУЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ

До липня 2021 року сільгоспземля не використовувалась як застава, адже з 2001 року діяв мораторій на купівлю-продаж земельних ділянок сільгосппризначення, тобто був відсутній повноцінний ринок, який би дозволив оцінити реальну вартість землі та якість землі як застави. За два роки з моменту скасування мораторію в липні 2021 року, в умовах повномасштабної

[1] *KSE (Kyiv School of Economics, 2023). Report on damages and losses to infrastructure from the destruction caused by Russia's military aggression against Ukraine as of June 2023. https://kse.ua/wp-content/uploads/2023/09/June_Damages_ENG_-Report.pdf*

війни росії проти України, завдяки наявності легального ринку (а відповідно й цін транзакцій, які можна відстежувати) в Україні та агросекторі зокрема, з'явилась додаткова застава оцінково на $5,5 млрд (шляхом підвищення вартості землі на 10%).

Враховуючи теперішній коефіцієнт ліквідності сільгоспділянок як застави на рівні 0,35, це могло б згенерувати власникам землі та агросектору додаткових кредитів на 1,9 млрд дол. США. В цілому ж вартість всієї землі як активу можна оцінити на рівні 35,5 млрд дол. США **[2]**, а потенційно можливих кредитів на 12,4 млрд дол. США. Для порівняння, на кінець 2023 року обсяг банківського боргу аграрного сектору України становив приблизно $3.5 млрд, тобто більш активне використання землі як застави дозволить у декілька разів збільшити фінансування аграрного сектору та власників земельних ділянок.

Це особливо важливо для дрібних агровиробників України, які працюють переважно на власній землі й не можуть повною мірою використати землю як джерело залучення додаткових фінансових ресурсів та розвитку. Це також важливо і для громад, в комунальній власності яких наразі знаходиться близько 4 млн га, і які могли б використовувати землі для залучення фінансування під проєкти розвитку громад. Візьмемо для порівняння США, де зі значним відривом дедалі більше домінує кредитування аграрного сектору під заставу нерухомості (землі), що робить землю в українських реаліях війни, фінансової скрути та руйнування активів вкрай важливим ресурсом для стійкості та відновлення сільськогосподарського виробництва.

ФІНАНСОВА ПЕРСПЕКТИВА ДРУГОГО ЕТАПУ ЗАПУСКУ РИНКУ ЗЕМЛІ

З 1-го січня 2024 року запустився другий етап відкриття ринку землі, і вже юридичні особи мають право набувати у власність земельні ділянки сільгосппризначення. Додатковий покупець на земельні ділянки – це додатковий попит і, відповідно, зростання ліквідності та капіталізації ринку. Наразі складно оцінити потенціал зростання цін на землю, але вже зараз є розрахунки, які свідчать, що вартість землі може збільшитись щонайменше на 40% упродовж наступних двох років. Квартюк та Мартин (2023)**[3]** оцінили, що юридичні особи зазвичай сплачують на 43% вищу ціну за так звані «непідмораторні» землі ОСГ, ніж фізособи**[4]**. Тобто за попередніми оцінками можна очікувати зростання вартості землі й капіталізації ринку принаймні до майже $50 млрд. За таких параметрів, теоретичний обсяг кредитного фінансування міг би скласти $17,5 млрд, і це б своєю чергою дозволило заповнити розрив у фінансуванні аграрного сектору України, який наразі становить близько $21 млрд (Nivievskyi, 2023)**[5]**, щоб покрити наявні

[2] *За теперішньої середньої ціни в $1040/га (або 39,4 тис. грн/га) та площі землі під контролем України*
[3] *https://www.apd-ukraine.de/images/2023/BVVG/Sales_market/sales_market_eng_fin_cor.pdf*
[4] *Така оцінка була можливою через те, що юрособи насправді могли купувати сільгоспземлю, але так звану "непідмораторну", тобто яка була виділена громадянам України в рамках безоплатної приватизації з часів дії мораторію починаючи з 2001 року. Оцінково площа такої землі становить близько 5 млн га*
[5] *Розрив у фінансуванні аграрного сектору – це різниця між пропозицією наявного фінансування та потребами сектору. Nivievskyi (2023): Financing Agribusiness: Unlocking Opportunities for Growth. Keynote Speech at UCAB Conference in Brussels "Fields of Change: Charting the Parh for Ukrainian Agriculture"*

короткострокові потреби у фінансуванні, а також інвестиціях у відбудову, відновлення та розвиток.

Крім того, подальший розвиток та робота ринку, підвищення його прозорості та лібералізація дозволять накопичити та побудувати статистику якості землі як застави, що дозволить підвищити коефіцієнт ліквідності землі з 0,35 до показників розвинутих країн – на рівні 0,6-0,8, що також буде автоматично збільшувати обсяг можливого кредитування під заставу землі. До того ж поліпшення якості застави сприятиме зниженню ставок за кредитами та пожвавленню попиту на них.

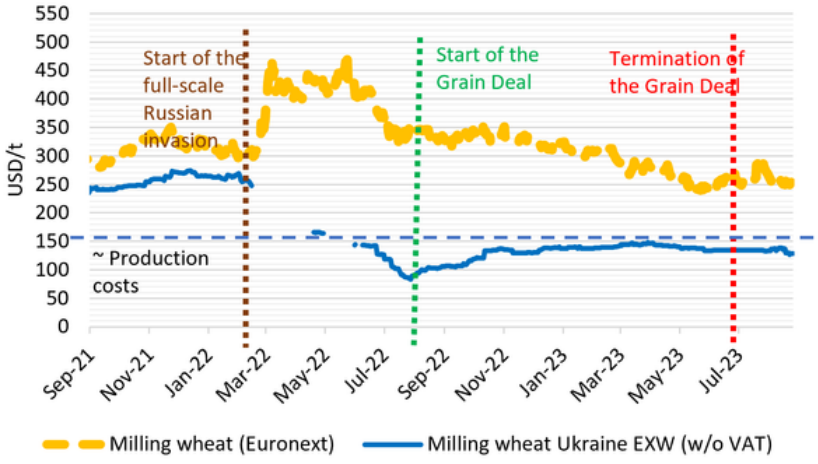


Рис. 16.
Ціни на продовольчу пшеницю та вплив війни

Джерело: власна презентація на основі даних Ukragrocconsult; дані надані агровиробниками

Рис. 17.
Доходи аграрних виробників США

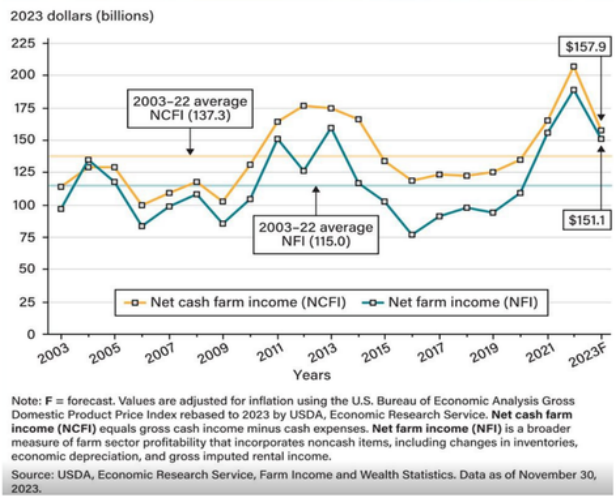
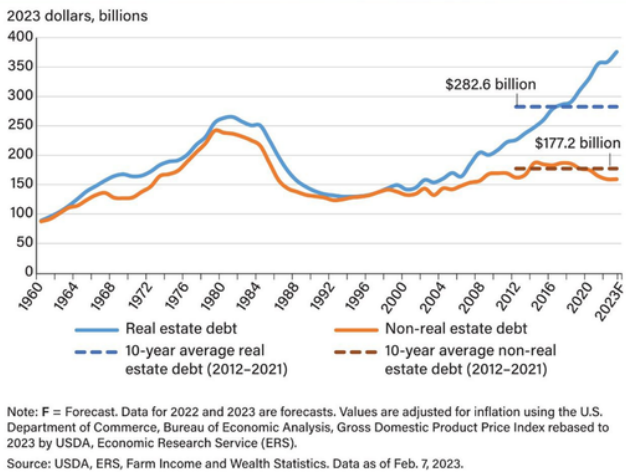


Рис. 18.
Заборгованість аграрного сектору США в залежності від типу забезпечення



4. НАДХОДЖЕННЯ ДО БЮДЖЕТІВ ГРОМАД В РЕЗУЛЬТАТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ

Обіг сільськогосподарської землі та її використання сприяє фінансовій спроможності територіальних громад, зокрема завдяки прямим доходам до місцевих бюджетів. Основними податковими надходженнями громад, котрі пов'язані із с\г землею, є:

- орендна плата за використання комунальної землі;
- земельний податок;
- єдиний податок четвертої групи ФОП (сільгоспвиробники);
- податок на доходи фізичних осіб (ПДФО), отримані від оренди чи продажу земельних ділянок;
- в окремих випадках – дохід від сплати мінімального податкового зобов'язання.

За оперативними даними офіційного вебпорталу Міністерства фінансів України OpenBudget, у 3 кв. 2023 р. обіг та використання сільгоспземель принесли громадам 9,2 млрд грн. Для порівняння, цієї суми достатньо, аби покрити усі видатки на медицину на місцевому рівні за цей період (7,8 млрд грн). Щонайменше кожна десята гривня податкових надходжень громад припадали саме на доходи, отримані завдяки сільськогосподарським землям. Сукупні ж доходи громад, що пов'язані із с\г землею, за останніми наявними даними, за січень-листопад 2023 року склали 33,7 млрд грн.

ОРЕНДНА ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ - ОСНОВНЕ ДЖЕРЕЛО НАПОВНЕННЯ БЮДЖЕТІВ ВІД ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Майже 5,2 млрд грн, або дві третини доходів, пов'язаних з обігом та використанням сільгоспземель, надходить до громад саме завдяки здачі в оренду земель комунальної власності. Здебільшого йдеться про оренду юридичними особами (аграрні підприємства), на яких припадає понад 80% сплаченої оренди.

Близько 3,1 млрд грн сплатили до бюджетів територіальних громад фізичні та юридичні особи у формі земельного податку, що на 12% більше порівняно із 3 кв. 2022 р., але на 19% менше у порівнянні з відповідним періодом 2021 року, тобто до повномасштабного вторгнення.

Малі аграрії, що використовують організаційно-правову форму ФОП, наповнюють бюджети громад, зокрема, сплачуючи єдиний податок. Надходження від нього у 3 кв. 2023 р. становили майже 0,9 млрд грн.

Збори ж від нового податку у формі мінімального податкового зобов'язання із користувачів та власників сільгоспземель поступово зростають. Якщо у 2 кв. 2023 р. вони становили лише 1,3 млн грн, то у 3 кв. 2023 р. вони перевищили 65,4 млн грн. Втім, це все ще досить мало як у структурі надходжень громад від сільгоспземель (<1%), так і в структурі їхніх загальних податкових надходжень (<0,1%).

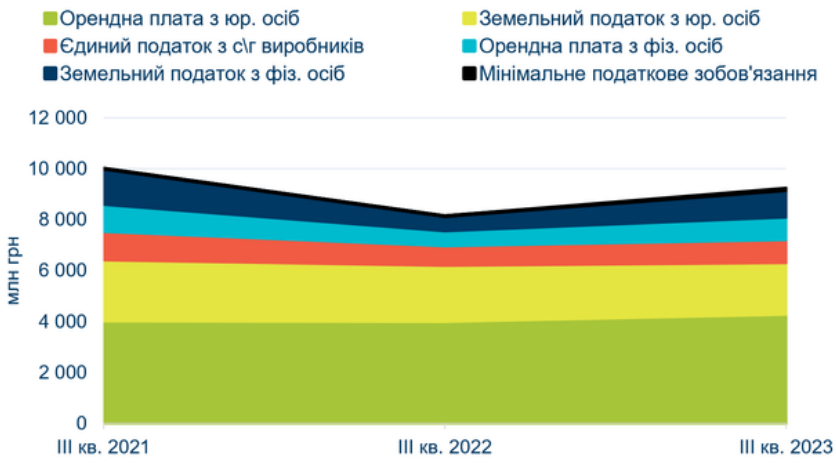


Рис 19. Бюджетні доходи громад, пов'язані із с\г землею, млн грн

Джерело: Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

КУМУЛЯТИВНІ ПІДСУМКИ СІЧНЯ-ЛИСТОПАДА 2023 РОКУ

За 11 місяців 2023 року, бюджети громад завдяки обігу та використанню сільськогосподарської землі поповнилися на 33,7 млрд грн. Майже 12% сукупних податкових надходжень громад припали саме на такі доходи. Половину бюджетних надходжень громад, пов'язаних із с\г землею, становила оренда комунальної сільськогосподарської землі. Потенціал до зростання оренди та роль комунальної землі як важливого інструменту мобілізації фінансових ресурсів під час війни та фінансування проєктів відновлення на місцевому рівні ми аналізуємо нижче у цьому випуску. Дохід громад від земельного податку за 11 місяців 2023 року склав 9,8 млрд грн, надходження від сплати єдиного податку аграріями-ФОПами додали ще 5,5 млрд грн, а доходи від сплати МПЗ становили 0,3 млрд грн. На регіональному рівні найбільше доходів пов'язаних із сільськогосподарською землею за січень-листопад 2023 року припадає на громади Дніпропетровської (6,8 млрд грн), Одеської (3,7 млрд грн), Полтавської (2,0 млрд грн), Київської (2,0 млрд грн) та Харківської (1,9 млрд грн) областей.

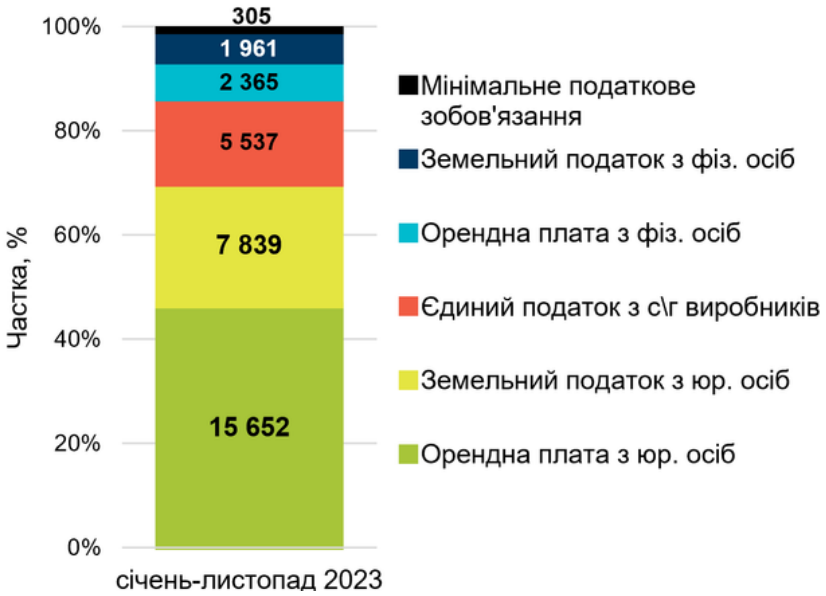


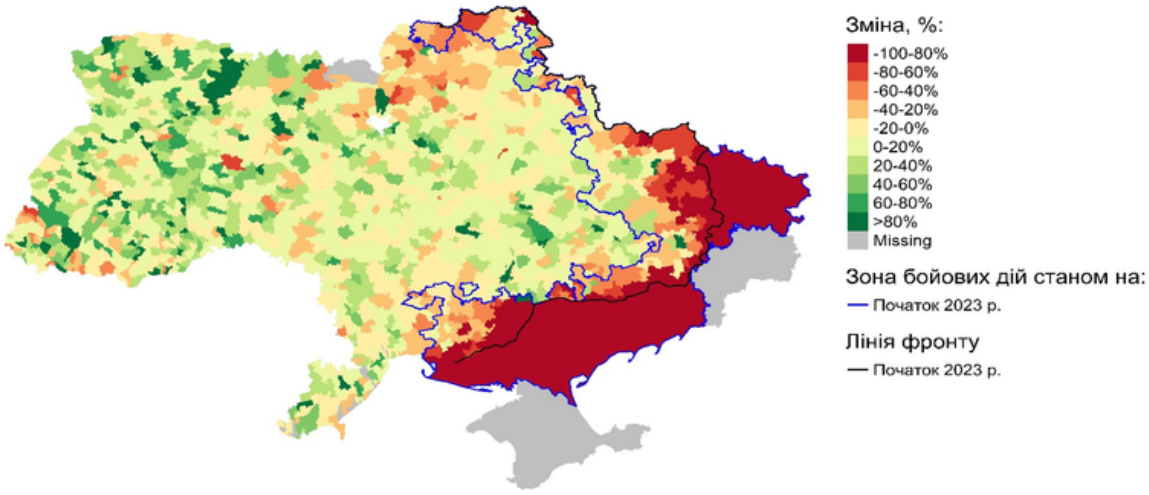
Рис 20. Структура податкових надходжень громад від с\г землі, млн грн

Джерело: Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

НАЙБІЛЬШЕ ВІД РОСІЙСЬКОГО ВТОРГНЕННЯ ПОТЕРПАЄ РИНОК ЗЕМЛІ В ЗОНІ БОЙОВИХ ДІЙ

Про це свідчить повне падіння активності та, відповідно, сплачених податків на окупованих територіях, та значне пригнічення на територіях, де ведуться бої. Так, найбільше падіння доходів у 3 кв. 2023 р. відносно 3 кв. 2021 р. спостерігалось в регіонах, значна частина територій яких окупована російськими військами: Луганській (-99%), Херсонській (-96%), Запорізькі області (-65%) та Донецькій (-64%) областях. Доходи впали й для громад областей, де вже минула російська окупація, або де досі тривають оборонні операції чи регулярні обстріли з боку росії. Йдеться про Чернігівську (-38%), Харківську (-38%), Миколаївську (-21%) та Сумську (-16%) області. У північних громадах Київської області, де були присутні російські війська, навіть після більш як року від їхнього відступу спостерігається нижчий від довоєнного рівень податкових надходжень від обороту земель сільськогосподарського призначення.

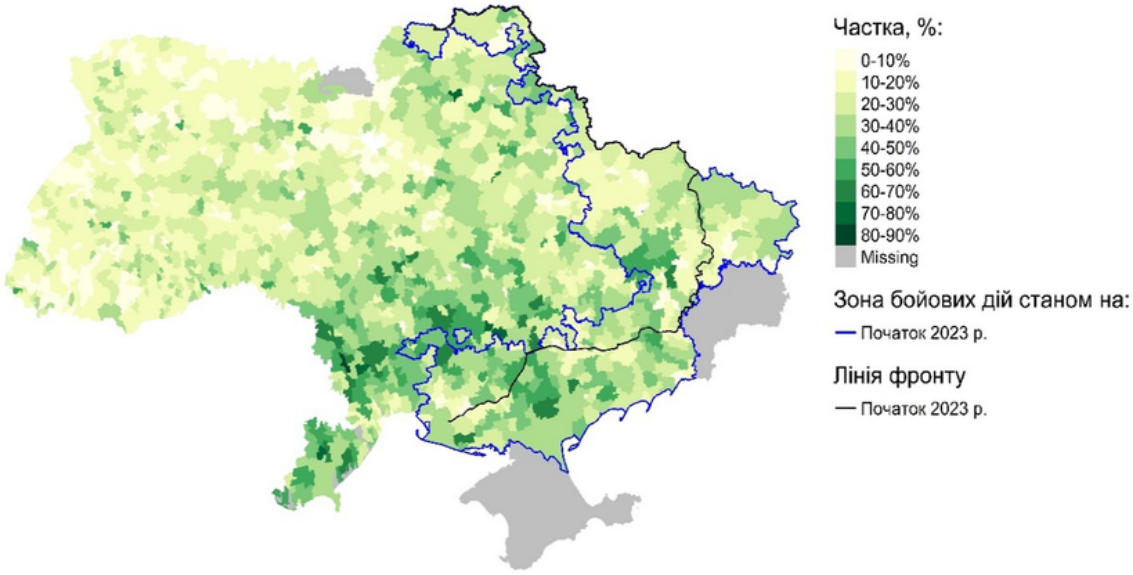
Рис 21.
Зміна бюджетних доходів громад, пов'язаних із сільгоспземлею у 2023 році до відповідного періоду 2021 року, %



Джерело: Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

Важливо відзначити, що для багатьох громад, які постраждали від російської агресії з лютого 2022 року, податкові надходження, пов’язані з обігом та використанням сільськогосподарської землі, забезпечували 40-70% усіх податкових надходжень. Це вчергове підкреслює, чому російське вторгнення мало такий значний вплив на сільське господарство.

Рис 22.
Частка бюджетних доходів, пов'язаних із сільгоспземлею у загальних податкових надходженнях громад у 3 кв. 2021 р., %



Джерело: Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України)

НАЙБІЛЬШЕ ПОДАТКІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКА ЗЕМЛЯ ПРИНОСИТЬ У ДНІПРОПЕТРОВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

Серед областей за розміром надходжень громад у розрахунку на кількість землі у лідерах знаходиться Дніпропетровська область – 747 грн податків з гектара землі сільськогосподарського призначення, що значно перевищує загальнонаціональний показник у 142 грн/га. Окрім цього, високі надходження продемонстрували громади західних областей, зокрема Івано-Франківської (396 грн/га), Львівської (381 грн/га), Чернівецької (373 грн/га) та Закарпатської областей (326 грн/га).

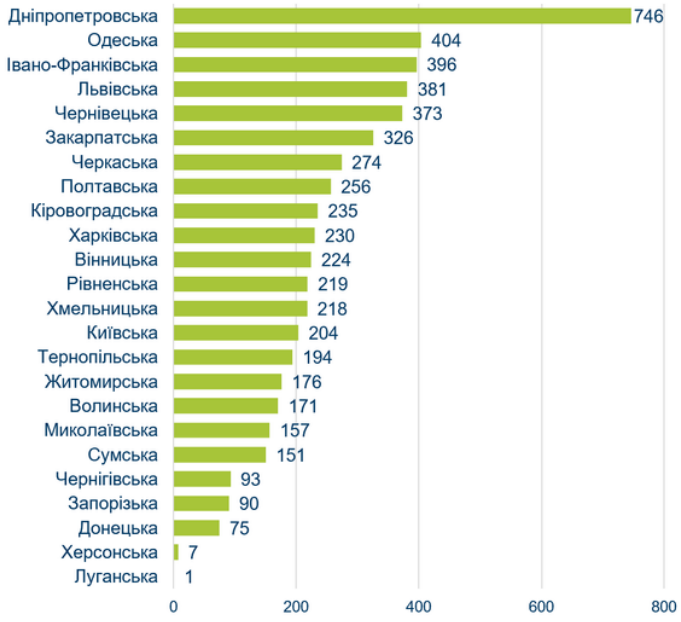


Рис 23.
Податкові надходження громад, пов'язані із сільгоспземлею у 3 кв. 2023 року у розрахунку на площу с\г землі, грн/га

Джерело: Власні розрахунки на основі даних OpenBudget (Міністерство Фінансів України) та Держстату

ВПЛИВ ЗЕМЕЛЬНОГО РИНКУ НА ВІДНОВЛЕННЯ ГРОМАД І ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ

Подолання наслідків війни для економіки, в тому числі потреба у відновленні знищеної інфраструктури, потребує значних фінансових ресурсів та інвестицій, зокрема на рівні місцевого самоуправління – територіальних громад. Дефіцит фінансів у державному бюджеті та пріоритетність видатків на оборону призвела до резонансних змін у бюджетній системі Україні. У листопаді 2023 року Верховна Рада України ухвалила законопроєкт №10037 (*закон №3428-IX*), на час війни замінивши частковий розподіл ПДФО з зарплат військовослужбовців до бюджетів громад (50% від суми) на зарахування до державного бюджету у повному обсязі.

Через це громади втратять значну частину доходів. Наприклад, за 11 місяців 2023 року до їхніх бюджетів сукупно надійшло понад 60 млрд грн у формі ПДФО сплаченого військовослужбовцями, або 14% усіх доходів (437,3 млрд грн). Як наслідок, з 2024 року громадам необхідно активніше залучати кошти з альтернативних джерел, у тому числі й ефективніше використовувати землі комунальної власності. Тож збільшення доходів від обігу та використання земель сільськогосподарського призначення може стати одним із компенсаторів для бюджетів громад.

ЗЕМЕЛЬНІ ОНЛАЙН-АУКЦІОНИ ЧЕРЕЗ PROZORRO.ПРОДАЖІ – ЕФЕКТИВНИЙ ІНСТРУМЕНТ ДЛЯ ЗБІЛЬШЕННЯ ДОХОДІВ ГРОМАД

Як вже зазначалося, оренда землі приносить громадам найбільшу частку доходів від обігу та використання сільськогосподарських земель. За 11 місяців 2023 року громади отримали 18 млрд грн від такої оренди, або близько 4% усіх надходжень. Втім, більшість з цих надходжень припадають на договори оренди, що були укладені або за старою процедурою офлайн-аукціонів, що діяли з 2013 до жовтня 2021 року, або ж за прямими договорами про оренду, що проходили фактично за неконкурентною та непрозорою процедурою.

Емпіричне *дослідження* орендних аукціонів в Україні вказує, що поточний дизайн онлайн-аукціонів, що діє з жовтня 2021 року, дозволяє підвищити орендну плату на 175% у порівнянні з офлайн-аукціонами, що практикувалися протягом 8 років до цього.

Зростання середньозваженої стартової ціни оренди на онлайн-аукціоні – в середньому з 2,4 тис. грн за гектар до 8,8 тис. грн за гектар (+267%) – чітко вказує на значний потенціал до збільшення орендних надходжень громад завдяки онлайн-аукціонам порівняно з опцією прямого укладання договору. До того ж запуск ринку землі підвищив вартість сільгоспземлі, а отже й базу, з якої формується мінімальна ставка орендної плати.

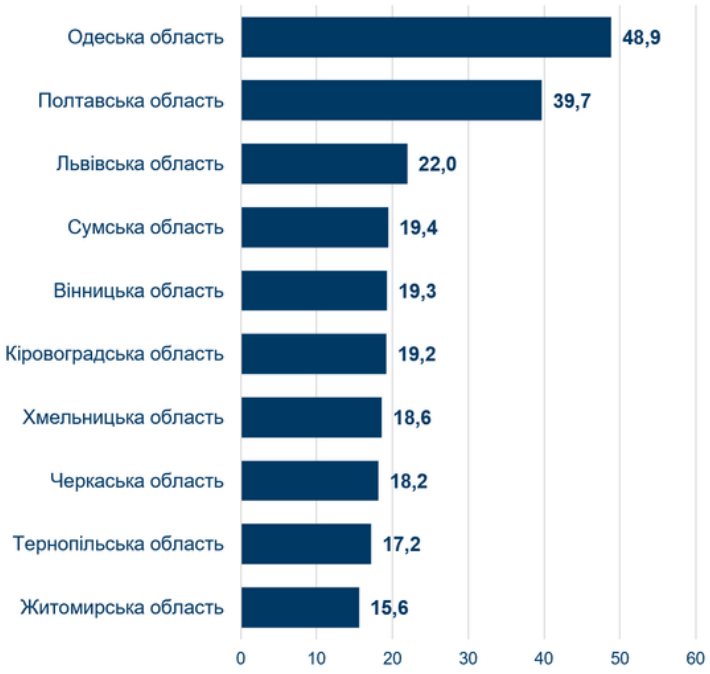


Рис 24.
Області із найвищим додатковим річним доходом від передання в оренду комунальних земель за конкурентною процедурою через платформу Prozorro.Продажі, млн грн

Джерело: дані про проведені аукціони через платформу Prozorro.Продажі. Примітка: додатковий річний дохід розрахований як різниця між сукупними фінальною та стартовою річними вартостями оренди

Наразі невелика частка комунальних земель, переданих в оренду, орендована за процедурою прозорих онлайн-аукціонів. Для порівняння, протягом 2015-2021 років за старим механізмом в оренду було передано 331 тис. га землі, що майже у 7 разів більше від обсягу земель, що були передані через земельні торги на платформі Прозорро.Продажі станом на кінець 2023 року (48,7 тис. га). Наразі, невідомо про точні обсяги земель, що були передані в оренду за усіма процедурами протягом останніх 20 років. Втім, навіть якщо, виходячи із даних за 2015-2021 роки, припустити, що частка землі, переданої в оренду за онлайн-аукціонами, складає 13% (верхня межа), — приріст річних орендних доходів громад може скласти близько 29 млрд грн.

Сукупні обсяги комунальної землі в оренді достеменно невідомі. Втім відповідно до *рішення* Верховної Ради у квітні 2021 року близько 4 млн га державних земель *перейшли* у власність територіальних громад, що свідчить про потенціал для передачі великих обсягів землі в оренду за конкурентною та ефективною процедурою онлайн-аукціонів. Йдеться як про землі, що не знаходяться в оренді, так і про ті ділянки, що були передані в оренду раніше на офлайн-аукціонах або через прямі договори оренди.

На основі ідентифікованої за кадастровими номерами належності ділянок до територіальних громад (ідентифіковано для близько 80% проведених онлайн-аукціонів) можна оцінити, що деякі громади вже уклали на конкурентних онлайн-аукціонах договорів про оренду сільськогосподарської землі на суми, що складають 5-15% їхніх річних бюджетних доходів. Це свідчить про ефективність механізму передачі землі в оренду через земельні онлайн-аукціони для посилення фінансової спроможності громад під час війни та для потреб відновлення.

ВНЕСЕННЯ УСІХ ЗЕМЕЛЬ ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ПОКРАЩИТЬ ФІНАНСИ ГРОМАД

Наразі в Державному земельному кадастрі зареєстровано 32,9 млн га земель сільськогосподарського призначення – 77% від загальної кількості таких земель. На практиці це означає, що ділянки, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, знаходяться поза прозорим ринком, а отже їх власники або користувачі можуть уникнути сплати податків від користування землею. Щобільше, таку землю не можна офіційно продати чи здати в оренду, з неї не буде сплачено земельний податок або навіть єдиний податок ФОПа-аграрія.

З одного боку, це означає, що якщо такі землі й використовуються, то це створює неконкурентну перевагу для виробників, котрі таким чином скорочують свої витрати, не інвестуючи для цього у підвищення продуктивності. З іншого боку, це означає втрату потенційних доходів для бюджетів територіальних громад, що мали б бути отримані як завдяки землям, що зараз використовуються в тіні, так і тим, що взагалі перебувають поза ринком як таким.

Таким чином, враховуючи поточний рівень реєстрації земель у державному земельному кадастрі, потенціал зростання бюджетних доходів громад може складати близько 2% або понад 10 млрд грн (на основі оперативних бюджетних даних у січні-листопаді 2023 року). Це додаткове джерело мобілізації фінансових ресурсів для громад на потреби фінансування відновлення та розвитку. Такий ресурс може бути залучений, наприклад, для збільшення поточного рівня капітальних видатків (які заведено вважати видатками розвитку) на 15%, або забезпечення близько 60% поточних освітніх видатків.

5. ЗАЛУЧЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙ В АГРАРНИЙ СЕКТОР

ІНВЕСТИЦІЇ У КУПІВЛЮ ЗЕМЛІ

Одним з основних видів інвестицій у сільськогосподарське виробництво може вважатись купівля землі сільськогосподарського призначення. За період функціонування ринку землі, загальна сума транзакцій склала 17 млрд гривень. З них 9,5 млрд (56%) склали транзакції після початку повномасштабного вторгнення. Найбільші суми транзакцій за увесь період функціонування ринку землі були зареєстровані в Київській, Харківській, та Полтавській областях – 1,9 млрд грн, 1,6 млрд грн, та 1,55 млрд грн, відповідно. Серед тих областей, в яких протягом 2022-2023 років не відбувались бойові дії, найменші суми транзакцій були зареєстровані в Чернівецькій, Закарпатській та Рівненській областях – 192 млн грн, 199 млн грн, та 214 млн грн, відповідно.

ЗАЛУЧЕННЯ БАНКІВСЬКОГО КРЕДИТУВАННЯ

Станом на грудень 2023 року, сума кредитів, виданих сільськогосподарському сектору, склала 115,81 млрд грн. З них 47,5% (54,1 млрд грн) - це кредити терміном до 1 року, залучені для поповнення обігових коштів.

Кредити строком понад 1 рік, залучені для фінансування капітальних інвестицій, складають 53,5% (56,7 млрд грн) від загальної суми, з яких лише 3,7 млрд грн склали довготривалі кредити строком на понад 5 років. У структурі кредитів домінують видані у національній валюті. Лише 25% з них було видано в іноземній валюті.

Найбільша кількість кредитів (34,9 млрд грн) була видана аграріям Київської області (включно з м. Київ), що складає близько 30% від загального обсягу кредитів. Лідерами із залученням кредитів в агросектор також є Дніпропетровська та Одеська області, в яких аграрії залучили 7,512 та 7,497 млрд грн кредитів відповідно.

Показник залучених кредитних коштів в розрахунку на гектар сільськогосподарської землі є найбільшим у Київській області (21153 грн/га). Середнім значенням по Україні є 2792 грн/га сільськогосподарської землі. У Львівській, Тернопільській, Дніпропетровській, Хмельницькій та Одеській областях це значення є вищим за середнє по країні (5552, 5759, 2986, 3198 та 2916 грн/га, відповідно).

Найменше кредитних коштів на гектар сільськогосподарської землі залучено в Донецькій, Луганській та Херсонській областях, значна частина території яких є тимчасово окупованою. Серед областей, в яких не відбуваються бойові дії, найменше коштів запозичили аграрії Закарпатської, Рівненської та Житомирської областей (666, 1354 та 1262 грн/га, відповідно).

Найменші суми сільськогосподарських кредитів було видано на території Закарпатської та Чернівецької областей (300 та 591 млн грн, відповідно). Окрім того, за обсягами агрокредитування відстають Луганська та Донецька області, значна частина території яких залишається тимчасово окупованою російською федерацією.

Упродовж 2023 року розподіл кредитів за областями та за строком, а також їх сукупна кількість були відносно сталими.

За даними Фонду розвитку підприємництва, від початку впровадження Програми «Доступні кредити 5-7-9», станом на 1 січня 2024 року сільському господарству було видано кредитів на суму 130 млн грн, що склало 48% від загальної суми кредитних коштів, виданих за цією програмою. Всього аграрними підприємствами було укладено 31 249 кредитних договорів, тобто 39% від загальної кількості. Це дає підстави стверджувати, що розмір кредитів сільськогосподарських підприємств є більшим за середній по програмі. Серед кредитів, виданих після початку повномасштабного вторгнення в лютому 2022, найпоширенішими є кредити на підтримку посівної та поповнення обігових коштів, в той час, як інвестиційні кредити становлять значно меншу частку.

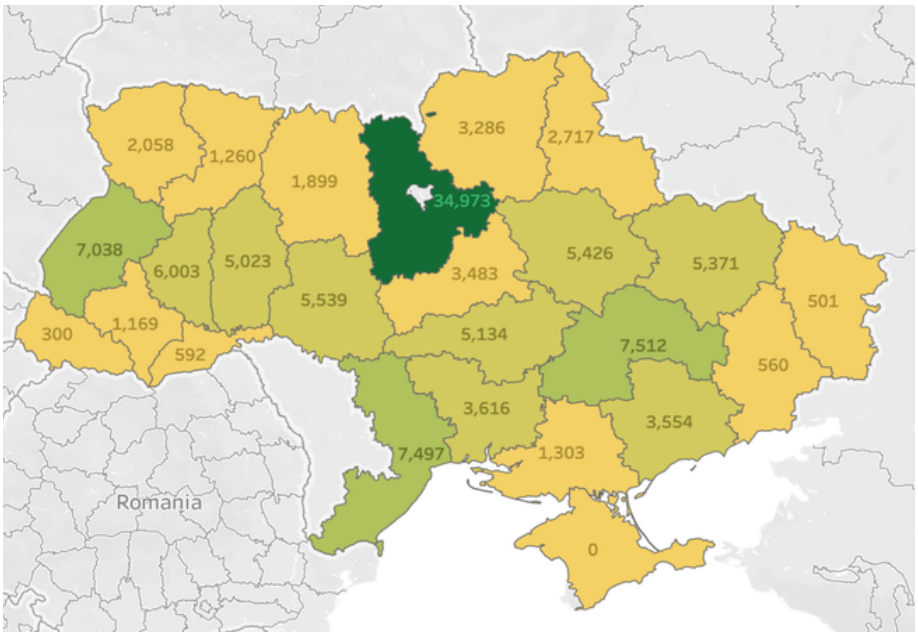


Рис. 25. Залучення кредитних коштів у сільське господарство за регіонами України, млн гривень.

Джерело: Національний Банк України. Кредити, надані депозитними корпораціями (крім Національного банку України) сільськогосподарським корпораціям, у розрізі регіонів, видів валют і строків погашення. Грудень 2023

ЗАЛУЧЕННЯ ФІНАНСУВАННЯ ПІД ЗАСТАВУ ЗЕМЛІ

Серед нових кредитів, виданих протягом березня 2022 – грудня 2023 року, землею сільськогосподарського призначення були забезпечені лише близько 10.3%, на загальну суму 357 млн грн. Загальна площа землі у заставі склала 15.5 тис. гектарів.

Порівняно із середнім значенням станом на травень 2023 року, частка землі сільськогосподарського призначення у структурі забезпечення виданих кредитів зросла на 4%.



Рисунок 26. Забезпечення нових кредитів, виданих у березні 2022 – грудні 2023

Джерело: Національний Банк України

6. ОГЛЯД ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

ДРУГИЙ ЕТАП РИНКУ ЗЕМЛІ

З 1 січня 2024 року в Україні розпочався другий етап земельної реформи, що дозволяє фізичним особам володіти сільськогосподарськими землями до 10 тис. га та надає юридичним особам право купувати таку землю. Потребують доопрацювання чинні нормативні акти та процедури в частині вдосконалення механізму перевірки нових власників землі та концентрації землі в одних руках, а також встановлення запобіжників потенційних зловживань набувачів землі та забезпечення прозорості угод з купівлі-продажу земельних ділянок.

РЕАЛІЗАЦІЯ ЗАКОНУ ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬ ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ

Закон України № 3272-IX, ухвалений 27 липня 2023 року, мав на меті виведення з тіні державних земель сільськогосподарського призначення, які перебувають на праві постійного користування у державних сільськогосподарських підприємств.

Закон набув чинності 3 вересня 2023 року і передбачає, що Кабінет Міністрів України має внести необхідні зміни до нормативно-правових актів до кінця 2023 року. Ці зміни повинні були відповідати новому закону і бути узгоджені з міністерствами та іншими органами виконавчої влади.

Однак зміни не були здійснені, тому положення закону наразі не реалізовані й продаж прав суборенди державних сільськогосподарських земель не розпочався з 1 січня 2024 року, як це було передбачено законом.

ПОТРЕБА У ПІДПИСАННІ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ

У зв’язку зі значною кількістю орендодавців, які виїхали за кордон через повномасштабне вторгнення росії до України, орендарі мають проблеми з підписанням договорів оренди землі та додаткових угод до них. З урахуванням процесів цифровізації країни є доречним поширення практики електронного підписання договорів оренди державних та комунальних земель на приватні землі. Для цього потрібно внести відповідні зміни до земельного законодавства.

ПРО БЕЗОПЛАТНУ ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЕЛЬ

Аграрний комітет Верховної Ради рекомендував до першого читання Законопроєкт №10027, яким пропонується поновити для військовослужбовців-

учасників бойових дій та членів сімей безоплатну приватизацію земельних ділянок сільськогосподарського призначення з державного або комунального фонду для ведення особистого селянського господарства.

На думку експертів KSE Агроцентр, дана законодавча ініціатива може мати низку негативних соціальних та корупційних наслідків, зокрема:

- Зростання соціальної напруги. Адже у державній власності залишилось наразі лише 750 тис. га, а в комунальній є ще близько 4 млн га, які передані в оренду приватним агровиробникам і не підлягають безоплатній передачі ветеранам. На жаль, цього не вистачить навіть для захисників, не кажучи вже про інші категорії громадян, які згідно з Земельним кодексом України мають право на "безоплатні" 2 га.
- Порушення принципу справедливості. Вартість ділянки однакового розміру в різних частинах держави може відрізнятись у рази.
- Корупція. Безоплатна приватизація була визнана Національним агентством з протидії корупції однією з найбільших корупційних схем у земельній сфері, а її реформування передбачено Державною антикорупційною стратегією на 2023-2025 роки.
- Позбавлення громад важливого джерела наповнення місцевих бюджетів. За підрахунками KSE Агроцентр **[6]**, внаслідок безоплатної передачі земель у приватну власність протягом 2003-2021 рр., щорічні втрати місцевих бюджетів можуть становити від 2,4 млрд грн до 14,73 млрд грн на рік.

Команда KSE Агроцентр рекомендує до завершення режиму воєнного стану зберегти заборону на безоплатну передачу земель у приватну власність та сфокусуватися на розробці відповідних положень із реформування інституту безоплатної приватизації земель, як про це зазначено у Державній антикорупційній програмі на 2023-2025 рр. Замість провокування земельної корупції, краще віддячити захисникам та захисницям та сім'ям загиблих повагою, грошима та іншим довічним забезпеченням відповідно до найкращих світових практик.

[6] *Щодо недоцільності поновлення безоплатної передачі земель сільськогосподарського призначення у приватну власність - Аналітична записка, KSE Агроцентр, травень 2023 року*

КОНТАКТИ

Автори: Олег Нів'євський, Роман Нейтер, Елліна Юрченко, Ігор Піддубний, Григорій Стольникович, Сергій Замідра, Роман Граб, Іван Колодяжний, Дарина Манжура, Сергій Кубах та Павло Кулініч.

Аналітичний огляд підготовлено в межах дослідницького проєкту «Земля незламності» завдяки підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у межах Програми USAID з аграрного і сільського розвитку (АГРО), яка виконується компанією Chemonics International. Думка авторів не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи Уряду США.

Більше інформації про проект USAID Агро можна знайти за посиланням:
https://www.facebook.com/usaid.agro/

Більше про KSE Агроцентр:
https://agrocenter.kse.ua
https://t.me/kseagrocenter

Контакти:
Центр досліджень продовольства та землекористування
(KSE Агроцентр)

agrifood@kse.org.ua

USAID FROM THE AMERICAN PEOPLE
Chemonics Development works here.
KSE | Center for Food and Land Use Research